

## TABLEAU COMPARATIF

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte de la Commission
<p style="text-align: center;"><b>Code de l'urbanisme</b> <b>Livre II : Prémption et réserves foncières</b> <b>Titre I : Droits de prémption</b></p> <p>Art. L. 213-2. - Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration, dont le maire transmet copie au directeur départemental des finances publiques, comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée, ou en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.</p> <p>Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Proposition de loi</b> <b>visant à améliorer et sécuriser l'exercice du droit de prémption</b></p> <p style="text-align: center;">Article 1<sup>er</sup></p> <p>L'article L. 213-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° La deuxième phrase du premier alinéa est remplacée par trois phrases ainsi rédigées :</p> <p>« Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. <del>Le propriétaire transmet également, à la demande du titulaire du droit de prémption, les éléments, fixés par décret, permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble. Dans ce cas, le délai visé au troisième alinéa est suspendu à compter de la notification de la demande au propriétaire, jusqu'à réception de ces éléments par le titulaire</del> ».</p>	<p style="text-align: center;"><b>Proposition de loi</b> <b>visant à améliorer et sécuriser l'exercice du droit de prémption</b></p> <p style="text-align: center;">Article 1<sup>er</sup></p> <p style="text-align: center;"><b>Alinéa sans modification</b></p> <p>1° La seconde phrase du premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :</p> <p>« Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, <u>ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de prémption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des éléments, fixés limitativement par décret, permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble.</u> » ;</p> <p style="text-align: center;"><u>1° bis (nouveau) Le troisième alinéa est complété par quatre phrases ainsi rédigées :</u></p>

**Textes en vigueur**

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

**Texte de la proposition de loi**

2° Après le troisième alinéa, ~~il est inséré un alinéa ainsi rédigé :~~

« Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision dudit titulaire est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le ~~notaire~~ la transmet aux fermiers, locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et aux personnes bénéficiaires de servitudes mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner ».

**Texte de la Commission**

« Le délai est interrompu à compter de la réception de la demande visée au premier alinéa. Il reprend à compter de la réception des éléments par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. » ;

2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision dudit titulaire est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le vendeur la transmet aux fermiers, locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et aux personnes bénéficiaires de servitudes mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

« Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret. »

Article 1<sup>er</sup> bis (nouveau)

L'article L. 213-2-1 du même code est ainsi rédigé :

**Textes en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte de la Commission**

« Art. L. 213-2-1. – L'obligation prévue à l'article L. 213-2 est applicable en cas d'aliénation d'un bien situé seulement pour partie à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institués en application du présent titre.

« Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'un bien compris à l'intérieur d'une partie de commune visée au premier alinéa.

« Dans le cas où la préemption partielle rendrait le bien impropre à la vente, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble du bien. »

**Article 2**

Le premier alinéa de l'article L. 213-7 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, s'il a saisi le juge de l'expropriation, il ne peut renoncer à l'exercice de son droit que si le prix fixé par le juge est supérieur de 10 % à l'estimation des services fiscaux. »

**Article 2**

**Alinéa sans modification**

« Toutefois, s'il a saisi le juge de l'expropriation, il ne peut, sous réserve de la découverte de vices cachés, renoncer à l'exercice de son droit que si le prix fixé par le juge est supérieur de 10 % à l'estimation des services fiscaux. »

Art. L. 213-7. - A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté son intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit à défaut d'accord sur le prix.

En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption.

**Textes en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte de la Commission**

Article 3

Article 3

Art. L. 211-5. - Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4.

En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8.

En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est, sur leur demande, rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé.

Les dispositions des articles L. 213-11 et L. 213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions prévues par le présent article.

~~Après l'article L. 213-7 du même code, il est inséré un article L. 213-7-1 ainsi rédigé :~~

I. – L'article L. 211-5 du même code est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« En cas d'acquisition, les dispositions de l'article L. 213-14 sont applicables. » ;

2° Le cinquième alinéa est abrogé.

**Textes en vigueur**

Art. L. 212-3. - Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant la zone d'aménagement différé, ou délimitant son périmètre provisoire d'un bien soumis au droit de préemption, ou ses ayants cause universels ou à titre universel peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4.

En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans les deux mois, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition, sur demande de ceux-ci. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé. Le bien visé cesse alors d'être soumis au droit de préemption.

Les dispositions des articles L. 213-11 et L. 213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions définies par le présent article.

**Texte de la proposition de loi**

**Texte de la Commission**

II. – L'article L. 212-3 du même code est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« En cas d'acquisition, les dispositions de l'article L. 213-14 sont applicables. » :

2° Le cinquième alinéa est abrogé.

**Textes en vigueur**

Art. L. 213-14. - En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption dans les six mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le titulaire du droit de préemption est tenu, sur demande de l'ancien propriétaire, de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption.

Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été réitéré par acte notarié ou par acte authentique en la forme administrative dans le délai imparti pour le paiement ou la consignation, la rétrocession visée à l'alinéa précédent s'opère par acte sous seing privé.

Le propriétaire qui a repris son bien dans les conditions prévues au présent article peut alors l'aliéner librement.

Art. L. 213-8. - Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.

**Texte de la proposition de loi**

~~« Art. L. 213-71. - Le transfert de propriété intervient à la date à laquelle sont intervenus le paiement et l'acte authentique. Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa, la vente est annulée à la demande du vendeur. Celui-ci peut alors aliéner librement son bien. »~~

Article 4

Le premier alinéa de l'article L. 213-8 du même code est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'acquisition, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis la date de cette déclaration.

**Texte de la Commission**

III. - L'article L. 213-14 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 213-14. - En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L. 211-5, le transfert de propriété intervient à la date à laquelle sont intervenus le paiement et l'acte authentique.

« Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

« En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa, le vendeur peut aliéner librement son bien, après avoir fait prononcer, si le transfert de propriété est intervenu, l'annulation de la vente. »

Article 4

**Alinéa sans modification**

**Alinéa sans modification**

**Textes en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte de la Commission**

Au cas où le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire, dans ce délai, réalise la vente de ce bien au prix fixé par la juridiction révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis cette décision.

La vente sera considérée comme réalisée, au sens du deuxième alinéa du présent article, à la date de l'acte notarié ou de l'acte authentique en la forme administrative constatant le transfert de propriété.

Lorsque la décision par laquelle le titulaire du droit de préemption décide d'exercer son droit est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative et qu'il n'y a pas eu transfert de propriété, ce titulaire ne peut exercer son droit à nouveau sur le bien en cause pendant un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu par les prix et conditions qu'il avait mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

« Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de ~~cinq~~ ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il doit déposer une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2. »

« Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il doit déposer une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2. »

Article 5

L'article L. 213-11 du même code est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

Article 5

**Alinéa sans modification**

**Alinéa sans modification**

**Textes en vigueur**

Art. L. 213-11. - Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies à l'article L. 210-1. L'utilisation ou l'aliénation d'un bien au profit d'une personne privée autre que le concessionnaire d'une opération d'aménagement ou qu'une société d'habitations à loyer modéré doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption.

Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de cinq ans par exercice de ce droit, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles mentionnées par l'article L. 213-4.

A défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions visées aux alinéas précédents, le titulaire du droit de préemption doit également proposer l'acquisition à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien.

**Texte de la proposition de loi**

« Les biens acquis par l'exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés à un usage visé à l'article L. 210-1 qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption ».

2° ~~Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :-~~

~~« Si le titulaire du droit de préemption n'est plus en mesure d'affecter à un usage visé à l'article L. 210-1 un bien acquis par l'exercice de ce droit depuis moins de cinq ans, il en informe les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel et leur propose la rétrocession ».~~

**Texte de la Commission**

« Les biens acquis par l'exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés à un usage visé à l'article L. 210-1 qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption. » ;

2° Au deuxième alinéa, les mots : « à d'autres fins » sont remplacés par les mots : « à d'autres usages que ceux visés à l'article L. 210-1 ».



**Textes en vigueur**

Le titulaire du droit de préemption n'est tenu de respecter cette procédure que lorsque le nom de l'acquéreur était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article L. 213-2.

**Texte de la proposition de loi**

Article 6

Après l'article L. 213-11 du même code, il est inséré un article L. 213-11-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 213-11-1. – Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire.

« Le prix proposé pour la rétrocession ~~ne peut être supérieur au prix acquitté lors de la cession.~~ A défaut d'accord amiable, l'ancien propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation ~~aux fins de fixer un prix qui prend en compte le préjudice direct et matériel causé par la décision de préemption.~~

« À défaut de réponse de l'ancien propriétaire dans un délai de trois mois à compter de la notification de la proposition de rétrocession, celui-ci est réputé avoir renoncé à la rétrocession.

« Lorsque la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire est impossible, le titulaire du droit de préemption en propose la rétrocession aux ayants droits de l'ancien propriétaire ou à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien. »

Article 7

L'article L. 213-12 du même code est ainsi rédigé :

**Texte de la Commission**

Article 6

**Alinéa sans modification**

**Alinéa sans modification**

« Le prix proposé pour la rétrocession visé à rétablir, sans enrichissement sans cause de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. À défaut d'accord amiable, l'ancien propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation.

**Alinéa sans modification**

**Alinéa sans modification**

Article 7

<b>Textes en vigueur</b>	<b>Texte de la proposition de loi</b>	<b>Texte de la Commission</b>
<p>Art. L. 213-12. - En cas de non-respect des obligations définies au deuxième alinéa de l'article L. 213-11, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel saisissent le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.</p>	<p>« Art. L. 213-12. – En cas de non-respect des obligations définies au deuxième alinéa de l'article L. 213-11 ou au premier alinéa de l'article L. 213-1-1, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel peuvent saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.</p>	<p>« <i>Art. L. 213-12.</i> – En cas de non-respect des obligations définies au deuxième alinéa de l'article L. 213-11 ou au premier alinéa de l'article L. 213-11-1, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel peuvent saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.</p>
<p>En cas de non-respect des obligations définies au cinquième alinéa de l'article L. 213-11, la personne qui avait l'intention d'acquérir ce bien saisit le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.</p>	<p>« En cas de non-respect des obligations définies au cinquième alinéa de l'article L. 213-11 ou au dernier alinéa de l'article L. 213-11-1, la personne qui avait l'intention d'acquérir ce bien peut saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.</p>	<p>« En cas de non-respect des obligations définies au cinquième alinéa de l'article L. 213-11 ou au dernier alinéa de l'article L. 213-11-1, la personne qui avait l'intention d'acquérir ce bien peut saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.</p>
<p>L'action en dommages-intérêts se prescrit par cinq ans à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre institué en application de l'article L. 213-13.</p>	<p>« Dans les cas prévus aux articles L. 213-11 et L. 213-11-1, la renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.</p>	<p>« Dans les cas prévus aux articles L. 213-11 et L. 213-11-1, la renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.</p>
	<p>« L'action en dommages-intérêts visée au présent article se prescrit par cinq ans :</p>	<p>« L'action en dommages et intérêts visée au présent article se prescrit par cinq ans :</p>
	<p>« a) Dans le cas prévu à l'article L. 213-11, à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre mentionné à l'article L. 213-13 ;</p>	<p>« 1° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11, à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre mentionné à l'article L. 213-13 ;</p>
	<p>« b) Dans le cas prévu à l'article L. 213-11-1, à compter de la décision de la juridiction administrative. »</p>	<p>« 2° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11-1, à compter de la décision de la juridiction administrative <u>devenue définitive.</u> »</p>